

Anouk VANNEUVILLE

249 Calade de la Vérune
30630 CORNILLON
valdeceze@orange.fr

Monsieur Hervé VIGNOLES

Commissaire enquêteur
Enquête publique - Modification n°1 du PLU de
Cornillon
Mairie de Cornillon - Saint-Nabor
30630 CORNILLON

Cornillon, le 5 août 2026

OBJET : Observations sur la modification n°1 du PLU de Cornillon - Château de l'Olivète - demande de retrait du changement de destination

Références : arrêté municipal n°2026-081 du 17 juin 2026 - enquête publique du 21 juillet au 6 août 2026

MÉMOIRE D'OBSERVATIONS

Incidences sur la résidence principale sise 249 Calade de la Vérune

DEMANDE PRINCIPALE

Je demande le retrait du projet de modification n°1 du PLU, de la possibilité de changement de destination des bâtiments du Château de l'Olivète et de leurs bâtiments associés, conformément à la réserve expresse émise le 22 mai 2026 par les services de l'État.

À défaut de retrait, je demande que cette possibilité ne puisse être maintenue qu'après instruction complète et qu'elle soit assortie des prescriptions précises et opposables énumérées au § 10.2.

Les présentes observations portent exclusivement sur ce troisième objet de la modification. Je ne formule aucune observation sur la zone 2AU1 des Auriolles ni sur les règles d'aspect extérieur des constructions, que la DDTM indique elle-même ne pas appeler de remarque de sa part.

PRÉCISION LIMINAIRE

La présente contribution est constructive. Elle repose sur les pièces officielles de l'enquête, les règles applicables et des faits personnellement constatés depuis mai 2025.

Elle ne constitue pas une opposition de principe à l'activité viticole, à la restauration du patrimoine ni à un accueil touristique raisonnable.

Elle demande que l'évolution du PLU soit appréciée au regard de ses incidences réelles sur la sécurité, la tranquillité du voisinage, l'environnement, l'agriculture, les réseaux et les infrastructures.

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis propriétaire et occupante de la résidence principale sise 249 Calade de la Vérune, dans le hameau de la Vérune. La propriété correspond aux parcelles cadastrées section AH 72, 73, 74 et 75, classées en zone Ub du PLU, secteur urbain de faible densité à vocation notamment résidentielle. Mes parcelles AH 75 et AH 74 longent directement le Vallat des Jonquets. Le Château de l'Olivète et les bâtiments concernés par la modification sont, quant à eux, implantés en zone agricole A.

J'ai exercé antérieurement des fonctions de gestion au sein d'un établissement hôtelier accueillant des mariages et des séminaires. Cette expérience m'a rendue familière des exigences applicables à ce type d'activité - sécurité incendie, réglementation des établissements recevant du public, gestion des flux, acoustique, horaires et protection du voisinage. Elle explique la nature technique des vérifications que je sollicite ; elle ne traduit aucune opposition de principe au projet.

Ma contribution porte exclusivement sur le troisième objet de la modification : la possibilité de changer la destination des bâtiments du Château de l'Olivète et de leurs bâtiments associés. Les éléments exposés ci-après montrent que cette évolution dépasse un simple hébergement touristique et concerne directement la sécurité des personnes, la tranquillité du voisinage, l'environnement, le risque incendie et d'inondation, l'activité agricole, les accès, l'eau potable, l'assainissement et la salubrité du secteur.

1. Situation du 249 Calade de la Vérune

La résidence principale est située dans le hameau de la Vérune, en parallèle du domaine de l'olivète, dans un environnement rural particulièrement calme. La maison est en première ligne dans l'axe du vallon qui relie le secteur de l'Olivète à la Vérune. Le classement en zone Ub des parcelles AH 72 à 75 confirme la vocation résidentielle de ce secteur, tandis que l'Olivète reste située en zone agricole A.

Le rapport de présentation retient une distance supérieure à 150 mètres entre l'Olivète et les premières habitations et en déduit que les activités projetées ne produiraient pas de nuisance particulière. Cette seule distance ne démontre rien en matière acoustique. Le code de la santé publique ne prévoit aucune distance au-delà de laquelle une nuisance serait exclue : l'appréciation dépend des sons effectivement perçus, de leur durée, de leur répétition, de leur intensité et des conditions locales de propagation.

En l'espèce, l'espace entre le domaine Olivète et la Vérune est largement ouvert et viticole. Au nord et à l'est, le relief boisé forme une paroi qui semble réfléchir les sons vers le vallon. Les vents réguliers de secteur nord - Nord-Ouest, portent fréquemment les voix, la musique et les bruits de réception en direction du sud - sud-est, vers mon habitation. Ces caractéristiques concrètes ne sont examinées par aucune étude acoustique, tout comme la colline derrière nous qui empêche la dispersion du son.

Le secteur de la Vérune possède également un caractère historique et patrimonial ancien souvent oublié. Ma propriété correspond à un mas ancien, traditionnellement présenté comme une l'ancienne ferme liée au château médiéval de cornillon et à l'exploitation de la plaine. Des éléments historiques et archéologiques concernant le quartier, notamment des découvertes de sépultures anciennes, sont documentés par des publications et pièces locales dont copie peut être demandée. Le patrimoine de Cornillon ne se limite donc pas au seul village perché : le paysage agricole, les anciens mas et les continuités historiques de la Vérune participent aussi à l'identité de la commune.

La propriété a accueilli dès les années 1980 une activité d'hébergement de petite échelle, comme d'autres maisons du secteur. Ces usages se sont inscrits dans l'environnement rural sans remettre en cause la tranquillité du hameau. La question posée n'est donc pas celle de toute activité touristique, mais celle d'un changement d'échelle et de nature : l'accueil récurrent de mariages et de manifestations réunissant plus d'une centaine de personnes.

Constat essentiel

Le 249 Calade de la Vérune est une résidence principale située dans une zone urbaine résidentielle Ub. L'Olivète est en zone agricole A. La modification créerait en zone agricole un pôle hôtelier, de restauration et de réception susceptible d'affecter directement un secteur résidentiel préexistant.

2. Portée réelle du changement de destination projeté

Le dossier présente le troisième objet comme le développement d'une offre d'hébergement touristique intégrée. La traduction réglementaire proposée est beaucoup plus large. Pour les bâtiments repérés par une étoile en zone A, elle autoriserait sans extension les destinations suivantes : restauration, hôtels, autres hébergements touristiques et « salle de congrès ».

La rédaction ne fixe aucun plafond de chambres, de surface de plancher, d'effectif accueilli simultanément, de nombre annuel de manifestations ou d'horaires. Elle ne comporte aucune prescription spécifique concernant les mariages et réceptions, la diffusion de sons amplifiés ou non, les espaces extérieurs, les chapiteaux, les livraisons, les bus, les navettes, le stationnement, l'accès des secours, l'évacuation ou le risque incendie.

Le rapport reconnaît page 85 que le Château de l'Olivète accueille déjà des « activités de réception », dont des mariages et séminaires. La contribution n°1 d'un investisseur du domaine précise que les « mariages, cousinades et séminaires » sont au cœur du modèle envisagé et que la procédure a été engagée afin d'obtenir le changement de destination. La contribution n°2 évoque également les séminaires et événements professionnels.

La communication commerciale du domaine, que j'avais déjà consultée en 2025, confirme la réalité et l'échelle de l'activité : espaces extérieurs annoncés jusqu'à 160 personnes, terrasse du pigeonier jusqu'à 100 personnes,

salle d'environ 100 m² présentée comme « espace danse et musique », 40 couchages, 60 places de stationnement et privatisation du domaine pour des mariages et séminaires. J'ai par ailleurs personnellement observé la présence de bus sur le site.

J'ai constaté qu'entre 2025 et 2026 une surface de vigne située devant le domaine a été supprimée. J'ai également observé le montage de chapiteaux de réception et son utilisation lors de manifestations importantes. Une photographie aérienne datée de juin 2025, à joindre, permet de comparer l'état antérieur avec la situation actuelle. Ces faits interrogent la présentation du projet comme une simple diversification d'hébergement n'affectant pas l'espace agricole ou l'environnement naturel.

Les investissements privés avancés dans la contribution n°1 ne sauraient, à eux seuls, justifier l'évolution d'une règle d'urbanisme. L'investissement économique mérite considération, mais il ne se substitue ni à la conformité préalable, ni à la sécurité, ni au respect du voisinage, de l'agriculture et de l'environnement.

2.1. Une sous-destination absente de la nomenclature réglementaire

La rédaction proposée autorise, pour les bâtiments repérés en zone A, des « salles de congrès ». Cette expression ne figure pas dans la liste des destinations et sous-destinations des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue du décret n° 2023-195 du 22 mars 2023. La sous-destination réglementaire correspondante est « centre de congrès et d'exposition ». Elle relève de la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » et recouvre, selon l'arrêté du 10 novembre 2016, les constructions destinées à l'événementiel polyvalent ainsi qu'à l'organisation de salons et forums à titre payant.

Le dossier se contredit sur ce point : le règlement de la zone 2AU1 produit à la présente enquête emploie l'expression exacte « centre de congrès et d'exposition » et l'inscrit parmi les sous-destinations interdites. La commune utilise donc correctement la terminologie réglementaire ailleurs dans le même dossier.

Il en résulte une incertitude sur la portée exacte de la règle projetée. Ou bien cette imprécision doit être corrigée, ou bien la commune entend autoriser en zone agricole une destination d'événementiel commercial payant relevant du secteur secondaire ou tertiaire, ce qui ne correspond pas à l'objectif affiché de développement d'un « hébergement touristique intégré ». Cette rédaction apparaît d'autant plus problématique que l'activité événementielle, notamment l'organisation régulière de mariages et de réceptions, est déjà exercée sur le site et que je la constate personnellement **depuis mai 2025**. Elle confirme ainsi la dimension événementielle décrite dans la contribution n° 1.

Je demande que la rédaction soit reprise, que sa portée exacte soit explicitée et que la régularité des activités déjà exercées soit vérifiée avant toute approbation.

3. Risque incendie : réserve expresse des services de l'État et constats de terrain

Le point le plus grave du dossier est le risque de feu de forêt. Par courrier du 22 mai 2026, les services de l'État, par la DDTM du Gard - service aménagement territorial Rhône Garrigue et Mer - constatent que le Château de l'Olivète et ses bâtiments associés sont situés dans un secteur isolé soumis à un risque très fort. L'avis intégral est reproduit en annexe 6. Il est rédigé dans les termes suivants :

EXTRAITS LITTÉRAUX DE L'AVIS DDTM DU 22 MAI 2026

« Le château de Rabusas et le château de l'Olivète (et leurs bâtiments associés) sont situés dans des secteurs isolés (comme rappelé dans le rapport de présentation) soumis respectivement à un risque modéré et très fort. La modification du PLU permettrait d'y autoriser de la restauration, de l'hostellerie, de l'hébergement touristique ainsi que des salles de congrès, soit des activités recevant du public. En application des articles L151-1 et L101-2 du code de l'urbanisme, le PLU doit prévenir les risques naturels connus dans l'objectif d'assurer la sécurité publique. »

« De telles nouvelles activités ne sont pas compatibles avec le niveau de risque de cette zone de danger tel qu'il vous a été notifié dans le porter à connaissance. Dans ces secteurs, toute nouvelle construction ou tout changement de destination entraînant la création de logements ou de la présence humaine prolongée supplémentaire doit être proscrite. »

« En conclusion, j'émet un avis favorable à votre modification sous réserve que soit retirée la possibilité de changer la destination des bâtiments du château de Rabusas et du château de l'Olivète (et leurs bâtiments associés). »

Il s'agit d'une réserve portant sur le retrait de la disposition, et non d'une simple recommandation. Le même service précise que « les deux premiers objectifs de la modification n'appellent pas de remarque » de sa part : le retrait demandé ne compromettrait donc pas les autres objets de la procédure.

Ce risque n'est pas théorique. J'ai retrouvé dans mon jardin un artifice pyrotechnique portant un motif de mariage, tombé à environ quatre mètres d'une haie de cyprès. J'ai signalé ce fait au maire. La photographie de cet artifice et la preuve du signalement sont conservées et peuvent être produites à première demande. Cet élément constitue une illustration concrète du risque de départ de feu identifié par les services de l'État est ce risque est directement lié à ce type d'activité.

J'ai également constaté, lors de certaines réceptions, que des participants quittaient l'emprise du domaine et circulaient de nuit à pied dans les espaces boisés, parfois à plusieurs centaines de mètres du lieu de réception, tandis que des cris et vociférations demeuraient audibles jusqu'à trois ou quatre heures du matin. Ces faits interrogent directement la maîtrise du public, la prévention du risque incendie et l'efficacité d'un dispositif d'évacuation concernant des personnes nombreuses qui ne connaissent pas les lieux.

À la lecture du dossier soumis à l'enquête, aucune pièce ne permet de constater que la réserve des services de l'État ait été prise en compte ou qu'une réponse technique suffisante lui ait été apportée.

La photographie aérienne jointe au présent mémoire permet également d'apprécier l'importance et la continuité des espaces boisés situés immédiatement en contrebas du Château de l'Olivète, dans la direction du hameau de la Vérune et vers le nord - nord-est (village) . Cette configuration renforce à la fois le risque de propagation d'un éventuel incendie, les difficultés d'intervention des secours et les enjeux liés à l'évacuation d'un public nombreux.

Ces faits montrent la difficulté pratique de maîtriser les comportements périphériques d'un public nombreux dans un environnement boisé. Ils imposent d'examiner les risques de départ de feu, l'utilisation d'artifices ou de flammes, la présence nocturne dans les espaces boisés, la capacité d'évacuation de personnes ne connaissant pas les lieux, ainsi que le croisement entre les véhicules sortants sur les différents accès utilisés et les moyens de secours.

L'article R. 111-2 du code de l'urbanisme permet de refuser un projet ou de l'assortir de prescriptions spéciales lorsqu'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de son importance ou de ses caractéristiques. Cette garantie, applicable aux autorisations futures, ne dispense pas la commune d'examiner, dès le stade du PLU, la cohérence de l'ouverture réglementaire envisagée avec l'aléa feu de forêt très fort identifié par les services de l'État, ainsi qu'avec ses incidences possibles sur les boisements, les écoulements, les voies d'accès et les secteurs habités situés en contrebas.

4. Nuisances sonores

Depuis mai 2025, date du début de l'activité de réception telle que je l'ai constatée, les nuisances sont régulières lors des manifestations. Elles ne se limitent pas à quelques soirées isolées. Au cours de la saison 2025, les musiques, voix, cris et bruits de réception ont été perceptibles depuis ma résidence principale à l'occasion de la quasi-totalité des événements auxquels j'ai été exposée, notamment les week-ends et en soirée.

J'ai personnellement constaté de la musique amplifiée en extérieur en intérieur diurne et nocturne. Lorsque la musique est diffusée dans la salle, elle reste audible depuis ma propriété : les ouvertures fréquentes des portes et leur maintien ouvert laissent échapper des volumes sonores répétés variant selon les différents mariages.

Les nuisances ne proviennent toutefois pas seulement de la musique.

Depuis ma terrasse, je perçois distinctement les conversations d'un grand nombre de convives, les cris, les mouvements de groupe, mais aussi les bruits de couverts et de vaisselle pendant les repas, puis le débarrassage des tables. Je peux identifier les différentes phases d'une réception uniquement à partir des sons reçus depuis mon domicile. Ces constatations montrent qu'avec ou sans musique amplifiée, la concentration d'un public important en extérieur affecte la tranquillité du voisinage.

L'article R.1336-5 du code de la santé publique prévoit qu'aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé. Pour une activité professionnelle ou de loisir organisée de façon habituelle, les articles R.1336-6 et R.1336-7 encadrent également l'émergence du bruit, avec des valeurs de référence de 5 dB(A) le jour et 3 dB(A) la nuit, sous réserve des correctifs réglementaires. Ces critères ne concernent pas uniquement la musique : ils visent le bruit particulier produit par l'activité dans son ensemble.

Le dossier ne comporte aucune mesure réalisée lors d'un mariage, aucune modélisation tenant compte du relief, du vent et du bruit de fond extrêmement faible, aucune analyse des repas extérieurs, aucun examen des ouvertures de la salle et aucune évaluation au droit de ma résidence principale. L'affirmation selon laquelle une distance de 150 mètres suffirait à exclure les nuisances est donc dépourvue de démonstration.

J'ai signalé ces nuisances à plusieurs reprises au maire dès 2025 et j'ai sollicité à deux reprises l'intervention de la gendarmerie en raison de nuisances nocturnes persistantes. À la suite d'un signalement, un SMS du maire m'a indiqué que le propriétaire devait prendre contact avec moi afin d'échanger et de présenter ses excuses ; cette prise de contact n'a pas eu lieu.

Les conséquences sur mes conditions de vie sont concrètes. Les nuisances de la saison 2025 m'ont conduite à renoncer à l'usage normal de ma terrasse, de mon jardin et de ma piscine et donc de ma maison. En 2026, afin de préserver mes temps de repos, j'ai choisi de ne pas séjourner régulièrement à mon domicile durant les événements de l'olivete. Mes affirmations relatives à 2026 sont donc limitées aux périodes pendant lesquelles j'étais effectivement présente ; cette absence contrainte constitue elle-même une atteinte à l'usage normal de ma résidence principale.

La contribution n°3 confirme indépendamment que des nuisances sont déjà entendues dans la partie ouest du village et dans le hameau de la Vérune. Ma démarche ne résulte donc pas d'une crainte abstraite née de l'enquête publique : elle prolonge des constats et signalements antérieurs à la procédure.

5. Accès réellement utilisés, circulation, secours, Vallat des Jonquets et ruissellement

Le rapport présente les châteaux comme directement desservis par la RD980 et raisonne, pour la sécurité et l'absence d'investissement public, comme si cet accès principal était le seul utilisé. Cette présentation ne correspond pas à mes constatations de terrain.

Lors des manifestations, j'ai observé de façon régulière des véhicules liés au domaine emprunter plusieurs itinéraires supplémentaires : la voie longeant le Vallat des Jonquets, la Calade de la Vérune où se trouve mon habitation, ainsi que le chemin de Pique-louzie à l'arrière de ma propriété. Ces circulations concernent des voitures, mais aussi des utilitaires, petits camion « bloqués ». Certaines paraissent liées à des erreurs de guidage GPS ou à la recherche d'itinéraires alternatifs.

Les annexes 4 et 5 matérialisent ces constatations. La vue aérienne de juin 2025 montre la propriété sise 249 Calade de la Vérune, visible au premier plan et au centre droit, contournée par les itinéraires indiqués en rose, tandis que l'accès officiel au domaine apparaît en vert. La photographie prise au niveau de la Calade de la Vérune et du chemin de Pique-louzie montre l'un de ces passages au contact immédiat de la propriété. Pour permettre une lecture objective et contradictoire des lieux, chaque vue annotée est suivie de sa version originale non annotée.

Ces voies sont habituellement utilisées par un nombre limité de riverains ou d'engins agricoles depuis de nombreuses années sans conséquences. Leur utilisation accrue par des visiteurs qui ne connaissent pas les lieux soulève des questions de croisement, de retournement, de stationnement, de sécurité des piétons, de dégradation de la chaussée et surtout d'accès des secours dans un secteur exposé au feu de forêt mais aussi le secours à personne.

Le dossier doit donc analyser les accès effectivement empruntés et non le seul accès théorique depuis la RD980. Si les hypothèses de sécurité et d'évacuation reposent exclusivement sur l'allée principale, des mesures concrètes doivent être prévues pour empêcher ou limiter l'utilisation des autres voies : information préalable, signalisation, guidage, barrières ou dispositifs compatibles avec l'accès des riverains et des secours.

La contribution n°3 demande en outre de vérifier un ancien échange de chemins entre la commune et les précédents propriétaires. À ma connaissance, le chemin de Pique-louzie jusqu'au petit pont du ruisseau relève de l'entretien communal ; le statut de la portion située au-delà doit être clarifié. Cette question a des incidences directes sur l'entretien, la sécurisation, la responsabilité et les charges susceptibles d'être supportées par la commune.

5.1. Valat des Jonquets, stabilité des berges et risque de ruissellement

Le Valat des Jonquets longe directement les parcelles AH 75 et AH 74 de ma propriété. Il constitue un axe essentiel d'écoulement des eaux pluviales de la commune. Le règlement graphique fait apparaître, le long de ce cours d'eau, des prescriptions liées aux continuités écologiques et au risque d'inondation. Le rapport rappelle par ailleurs, au titre des orientations du SCoT, la nécessité de garantir le bon fonctionnement des milieux aquatiques et d'intégrer les risques d'inondation par débordement ou ruissellement.

J'ai constaté une fréquentation accrue de la voie aménagée le long du Vallat notamment des camions camionnette et véhicules légers, je me questionne sur la solidité des accotements. À la suite de travaux réalisés en amont de mon domicile, j'ai également observé des dépôts de sable et gravats conséquents et un encombrement partiel du lit suite à de fortes pluies. Je ne préjuge ni de leur origine exacte ni de leur responsabilité, mais ces éléments justifient une vérification hydraulique et technique.

Compte tenu de la proximité immédiate du cours d'eau avec ma propriété, il convient d'évaluer les incidences du trafic, des travaux et de l'entretien sur la stabilité des berges, la capacité d'écoulement, le ruissellement et le risque d'inondation. Une obstruction ou un effondrement local pourrait affecter directement les parcelles riveraines et les conditions de circulation et d'évacuation.

6. Eau potable, assainissement et salubrité

La rédaction proposée subordonne le changement de destination à une capacité suffisante des réseaux publics et, en l'absence d'assainissement collectif, à un système non collectif adapté au projet et conforme aux prescriptions du SPANC. Cette clause générale ne remplace pas une démonstration technique adaptée à l'échelle annoncée de l'activité.

Le dossier ne chiffre pas les besoins liés à 40 couchages, à une salle de réception, à la restauration, au nettoyage, aux sanitaires et à l'accueil simultané de plus d'une centaine de personnes. Il ne produit ni avis du SPANC, ni caractéristiques de l'installation existante, ni capacité résiduelle, ni modalités de contrôle, ni analyse des conséquences sur les sols et les écoulements.

Le secteur a déjà connu des incidents ponctuels d'écoulement d'eaux usées sur un chemin voisin, sans que j'attribue cet incident au domaine. Ce précédent confirme néanmoins la nécessité d'une vigilance particulière sur la salubrité et la conformité des systèmes d'assainissement non collectif.

La contribution n°3 souligne l'insuffisance générale de l'analyse de la ressource en eau potable. Le réseau connaît déjà, selon mon expérience, des variations et incidents ponctuels. La station exploitée par Veolia située à proximité immédiate de ma propriété fait l'objet d'interventions fréquentes, pluri-quotidienne notamment en période estivale. Ces observations ne constituent pas la preuve d'une insuffisance, mais elles imposent que la capacité réelle du réseau soit démontrée avant d'autoriser une fréquentation supplémentaire importante, y compris au regard de la défense incendie.

7. Activité agricole, paysage, environnement et conflits d'usage

Le rapport affirme que l'ouverture du changement de destination doit se faire selon des modalités n'affectant pas ou peu l'exploitation agricole ou l'environnement naturel. Il rappelle lui-même que la proximité de nouveaux usages peut générer des conflits avec les traitements des cultures, l'épandage, les engins et les horaires de travail agricole.

Une vigne doit pouvoir être travaillée au moment imposé par la météorologie et les impératifs agronomiques, y compris tôt le matin, tard le soir ou la nuit. La présence fréquente de réceptions, de chapiteaux, de véhicules, de convives et de personnes hébergées au contact immédiat des cultures est susceptible de créer exactement les conflits d'usage que le rapport identifie lui-même.

J'ai constaté entre 2025 et 2026 la suppression d'une partie de vigne devant le domaine, ainsi que le retrait d'arbres de haute tige autour du bâtiment. Des chapiteaux sont montés et démontés sur l'espace dégagé. Ces évolutions interrogent la compatibilité du projet avec les objectifs affichés de préservation du capital agricole, des grands arbres, de la trame viticole et de la qualité paysagère.

7.1. Structures temporaires

S'agissant des chapiteaux, le régime des formalités d'urbanisme dépend notamment de leur durée d'implantation et de leur lien avec une manifestation, au regard de l'article R. 421-5 du code de l'urbanisme. Les chapiteaux, tentes et structures accueillant du public relèvent en outre d'un régime spécifique de sécurité de type CTS, comprenant notamment des exigences relatives au registre de sécurité.

La Chambre d'agriculture du Gard estime d'ailleurs qu'il serait plus adapté que les logements soient qualifiés d'« agritouristiques » et non seulement de « touristiques ». Cette observation mérite d'être reprise, car elle implique un lien réel, mesuré et accessoire avec l'exploitation agricole, et non l'installation autonome d'un équipement événementiel de grande capacité en zone A.

7.2. Condition de fond et avis conforme de la CDPENAF

L'article L. 151-11 du code de l'urbanisme ne permet de désigner, en zone agricole, des bâtiments susceptibles de changer de destination que si ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le dossier procède ici principalement par affirmation, sans analyser concrètement les conflits d'usage susceptibles de naître entre un établissement accueillant plus d'une centaine de personnes et l'exploitation viticole immédiatement contiguë, notamment au regard des traitements phytosanitaires, des horaires de travail et des périodes de vendanges.

Le même article soumet chaque changement de destination en zone agricole à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF). Il importe que cette commission dispose, lors de l'examen d'une éventuelle autorisation, des éléments qui font aujourd'hui défaut au dossier : étude acoustique représentative, avis du SDIS, avis du SPANC dimensionné à l'effectif annoncé, analyse de l'activité agricole et étude des accès réellement empruntés.

Je ne mets pas en cause le droit d'entreprendre ni l'intérêt de restaurer un patrimoine. Plusieurs habitants ont développé au fil du temps des activités d'hébergement ou d'accueil de petite échelle en respectant le calme et les usages du hameau. La nature des mariages - rassemblements fréquents de plus d'une centaine de personnes venues légitimement faire la fête - n'est pas comparable à celle d'un gîte, d'un hébergement familial ou d'un séminaire discret. L'échelle et la nature de l'activité doivent donc être appréciées concrètement.

L'enjeu dépasse la seule tranquillité du voisinage. Une activité événementielle très intensive peut créer un conflit d'usage durable avec la vocation résidentielle, agricole, touristique et patrimoniale du hameau. Elle est susceptible d'affecter le repos des habitants, les conditions d'accueil des visiteurs et des petites activités touristiques intégrées au site, mais également la sécurité des personnes, la circulation sur les voies locales, l'accès des secours, la prévention du risque incendie, la gestion du stationnement, la salubrité, l'assainissement, la ressource en eau et le bon fonctionnement des écoulements naturels, notamment aux abords du Vallat des Jonquets. Elle peut enfin compromettre les conditions normales d'exploitation des terres agricoles voisines, altérer la qualité paysagère du secteur et diminuer la valeur d'usage résidentielle, touristique et patrimoniale des propriétés environnantes.

8. Activités déjà exercées et autorisations non produites au dossier

Le dossier reconnaît l'existence actuelle d'activités de réception. Pour ma part, j'ai constaté depuis mai 2025 que ces activités sont organisées de manière régulière. Pourtant, aucune pièce du dossier d'enquête ne permet de vérifier le cadre administratif dans lequel elles sont exercées.

Le dossier ne produit notamment :

- aucun permis de construire, permis modificatif ou déclaration préalable portant sur un changement de destination ou les aménagements réalisés ;
- aucune autorisation de travaux au titre des établissements recevant du public, aucun classement ERP et aucun avis de commission de sécurité ;
- aucun arrêté d'ouverture au public ni document relatif aux effectifs autorisés ;
- aucune étude d'impact des nuisances sonores ou document relatif à la diffusion habituelle de sons amplifiés ;
- aucun avis du SPANC dimensionné à l'effectif annoncé ;
- aucun avis du SDIS sur la défense incendie et l'évacuation ;
- aucune autorisation de voirie ou document clarifiant les voies réellement utilisées.

L'absence de ces pièces dans le dossier ne permet pas d'affirmer qu'aucune autorisation n'existe. Elle empêche en revanche le public de vérifier la régularité de l'activité qui sert de justification à la modification. Or le règlement actuel de la zone A n'autorise, au titre de l'accueil à la ferme, que cinq chambres d'hôtes et trois gîtes dans la limite globale de 150 m², alors que la communication du domaine annonce 40 couchages, une salle de réception, plusieurs terrasses et des mariages.

Il apparaît donc indispensable de distinguer deux questions : d'une part, la régularité des activités et aménagements déjà réalisés ; d'autre part, l'opportunité d'ouvrir de nouvelles destinations pour l'avenir. La modification du PLU ne saurait être présentée comme une validation rétroactive et ne dispense pas de produire les autorisations nécessaires.

9. Insuffisances du dossier, choix de la procédure et information du public

9.1. Une contradiction avec le propre cadre juridique du rapport

Le rapport de présentation rappelle, page 13, que la procédure de modification ne peut être utilisée que si, notamment, « aucune évolution du PLU [n'est] de nature à induire de graves risques de nuisance ». Cette condition est énoncée après la présentation, page 12, des trois objets de la procédure, parmi lesquels figure expressément le changement de destination des bâtiments du Château de l'Olivète. Le rapport affirme ensuite que l'ensemble des modifications projetées respecte les conditions ainsi énumérées.

Cette affirmation doit être confrontée aux avis figurant au dossier et aux constats de terrain portés à la présente enquête : nuisances sonores signalées depuis 2025, organisation régulière de mariages, absence d'étude acoustique, accès effectivement empruntés non analysés, aléa feu de forêt très fort, réserve expresse de la DDTM, interrogations sur les conditions d'évacuation et d'accès des secours, enjeux relatifs à l'eau, à l'assainissement, aux usages agricoles et au ruissellement.

Dans ces conditions, le choix de la **procédure de modification plutôt que de la procédure de révision** apparaît au minimum discutable et doit faire l'objet d'une réponse précise et motivée.

Cette condition procède de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable à la présente procédure. La loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 a modifié cet article avec effet au 26 mai 2026, tout en

prévoyant expressément que les nouvelles dispositions ne s'appliquent pas aux procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme en cours à cette date.

En l'espèce, la procédure était déjà en cours avant le 26 mai 2026, comme l'attestent notamment la saisine de l'autorité environnementale du 19 janvier 2026, son avis conforme du 17 mars 2026 et la délibération communale du 31 mars 2026 relative à la dispense d'évaluation environnementale. Elle demeure donc régie par les dispositions antérieures de l'article L. 153-31, lesquelles sont d'ailleurs expressément reprises par le rapport de présentation en page 13.

Dans cette rédaction, l'article L. 153-31 imposait le recours à la révision lorsqu'une évolution du PLU était de nature à induire de graves risques de nuisance. Sans préjuger de l'appréciation qui pourrait être portée sur cette qualification, je relève que l'affirmation selon laquelle la modification projetée n'induirait pas de tels risques se concilie difficilement avec la position des services de l'État, qui considèrent les activités rendues possibles comme incompatibles avec le niveau de risque d'une zone de danger et demandent le retrait de la disposition concernant l'Olivète.

Je demande en conséquence que le choix de la procédure de modification, au regard de l'article L. 153-31 dans sa rédaction applicable, fasse l'objet d'une réponse explicite et motivée dans le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

9.2. Une présentation dispersée et difficilement lisible

Le dossier regroupe plusieurs évolutions portant sur des secteurs très différents. La majorité des pages et la pièce intitulée « Nouveau règlement pour la zone 2AU1 » concernent les Auriolles, à plusieurs kilomètres de la Vérune. La disposition applicable à l'Olivète n'apparaît qu'à partir de la page 79 du rapport de présentation, tandis que la modification du règlement de la zone A n'est pas produite sous la forme d'une pièce réglementaire autonome et consolidée.

En tant que riveraine directement concernée, j'ai dû effectuer un travail important pour identifier les règles réellement proposées pour l'Olivète. Cette difficulté est renforcée par le contraste entre l'objet annoncé - hébergement touristique intégré - et la portée effective du règlement - restauration, hôtels, autres hébergements et salles de congrès.

9.3. Dispense environnementale et prise en compte du risque

La MRAe a dispensé la modification d'évaluation environnementale au regard des éléments transmis par la commune. Le formulaire de demande d'examen au cas par cas et ses annexes ne figurent pas clairement dans les pièces consultées, ce qui ne permet pas au public de vérifier comment l'aléa feu de forêt très fort, les activités recevant du public, les accès, l'eau, l'assainissement et les nuisances ont été présentés. La réserve DDTM du 22 mai 2026 impose, à tout le moins, une réévaluation précise de ces éléments.

9.4. Visibilité de l'enquête

L'enquête a été organisée pendant dix-sept jours, du 21 juillet au 6 août 2026, en pleine période estivale. Pour ma part, malgré ma proximité et mes signalements antérieurs auprès de la mairie, je n'en ai eu connaissance que très tardivement, quatre jours avant la clôture, par une publication sur un réseau social attirant l'attention sur la discrétion de cette enquête publique.

Les mesures réglementaires de publicité ont été accomplies. Je fais toutefois part de mon sentiment d'un manque de visibilité de la procédure au regard de son importance pour les habitants de la Vérune. La portée réelle de la modification, insérée dans un dossier volumineux et multi-objets, n'a vraisemblablement pas été perçue à sa juste mesure par une partie du public.

10. Demandes au commissaire enquêteur

10.1. Demande principale

RETRAIT DEMANDÉ

Émettre un avis défavorable au changement de destination du Château de l'Olivète et de ses bâtiments associés, et demander leur retrait du règlement graphique et de la disposition nouvelle de la zone A, conformément à la réserve formulée par la DDTM du Gard le 22 mai 2026.

Je ne demande pas le retrait de l'ensemble de la modification n° 1 du PLU. Ma demande porte exclusivement sur la suppression de la possibilité de changement de destination des bâtiments du Château de l'Olivète et de leurs bâtiments associés.

10.2. Demandes subsidiaires en cas de maintien de la disposition

1. **Exclure expressément** la sous-destination « centre de congrès et d'exposition », les salles de réception, les mariages, les soirées dansantes et toute activité événementielle autonome de la liste des destinations et usages rendus possibles.
2. **Limitier les nouvelles destinations** à un agritourisme réellement accessoire à l'exploitation agricole, conformément à l'observation de la Chambre d'agriculture.
3. **Fixer des plafonds précis** : nombre de chambres et de couchages, surface affectée, effectif maximal simultané intérieur et extérieur, nombre annuel de manifestations et capacité des structures démontables.
4. **Subordonner tout projet à une étude acoustique complète EINS en application de l'article R.571-27 du code de l'environnement et de l'arrêté du 17 Avril 2023**, réalisée en situation représentative de mariage, tenant compte du relief, des vents, du bruit de fond rural, des repas extérieurs, des ouvertures de la salle et des déplacements hors du domaine.
5. **Prendre comme point de contrôle prioritaire** la résidence principale sise 249 Calade de la Vérune, notamment son point de vie et son jardin côté ouest.
6. **Interdire la diffusion de sons amplifiés en extérieur diurne et nocturne** ; prévoir, pour l'intérieur, des horaires stricts, des portes et baies fermées pendant la diffusion, un sas acoustique obligatoire, un limiteur conforme et toutes prescriptions permettant le respect des émergences réglementaires. Les horaires doivent aussi encadrer les repas, démontages, départs et activités extérieures, même sans musique.
7. **Produire un avis du SDIS**, une étude de défense extérieure contre l'incendie, un plan d'évacuation, une analyse des points d'eau, des obligations de débroussaillage et de la gestion d'un public ne connaissant pas les lieux ; interdire les artifices pyrotechniques, feux et flammes.
8. **Analyser l'ensemble des accès réellement utilisés** — RD980, la voie le long du Vallat des Jonquets, Calade de la Vérune et chemin de Pique-Louzie — et vérifier leur compatibilité avec l'intervention des secours, l'évacuation et le trafic généré. Si la sécurité est fondée sur le seul accès RD980, prévoir les mesures concrètes empêchant l'utilisation des autres voies par les visiteurs.
9. **Clarifier la propriété, le classement, l'entretien et les responsabilités** pour la totalité des chemins et ponts utilisés, ainsi que les charges susceptibles d'incomber à la commune.
10. **Faire réaliser une vérification hydraulique du Vallat des Jonquets** : état du lit, dépôts de sable et gravats, stabilité des berges incidence du trafic, compatibilité avec le PPRI, le ruissellement et les prescriptions écologiques.
11. **Démontrer la capacité de la ressource en eau, du réseau public et de la défense incendie** ; produire un avis du SPANC et le dimensionnement de l'assainissement au regard de l'effectif maximal.

12. **Préserver l'activité agricole et le paysage** : justifier les suppressions de vignes et d'arbres, protéger les cultures, limiter les conflits d'usage et reprendre la demande de la Chambre d'agriculture relative à une qualification strictement agritouristique.
13. **Produire ou recenser les autorisations relatives aux activités déjà exercées** : urbanisme, changement de destination, ERP, ouverture au public, sécurité, bruit, assainissement, voirie et effectifs autorisés.

10.4. Réponses expresses sollicitées dans le rapport et les conclusions

Je demande que le rapport et les conclusions motivées répondent clairement aux questions suivantes :

- Pour quelles raisons la réserve expresse de la DDTM du 22 mai 2026 serait-elle écartée ou considérée comme satisfaite ?
- Comment la commune concilie-t-elle l'aléa feu de forêt très fort avec l'accueil nocturne et estival d'un public important non contenu ?
- Comment sont traités l'évacuation et l'accès des secours en tenant compte des voies effectivement empruntées, et non du seul accès RD980 présenté dans le dossier ?
- Sur quelle analyse acoustique repose l'affirmation selon laquelle la distance de 150 mètres exclurait toute nuisance ?
- Quelles autorisations encadrent les activités déjà exercées et les capacités publiquement annoncées ?
- Comment sont démontrées la capacité de l'eau potable, la conformité de l'assainissement et la défense incendie ?
- Comment sont préservés le Val lat des Jonquets, les écoulements, les berges et les parcelles riveraines ?
- Comment la suppression constatée de vignes et d'arbres et l'installation de chapiteaux se concilient-elles avec la préservation agricole, naturelle et paysagère ?
- Comment le projet satisfait-il la condition posée page 13 du rapport, selon laquelle aucune évolution ne doit être de nature à induire de graves risques de nuisance ?

Conclusion

Ma démarche ne procède d'aucune animosité personnelle à l'égard des propriétaires ou des exploitants du Château de l'Olivète, ni d'une opposition de principe à la restauration de ce patrimoine, à l'activité viticole ou au développement d'une offre touristique raisonnablement intégrée au territoire.

Je considère au contraire que les projets économiques peuvent utilement contribuer à la vie de la commune, à condition qu'ils soient conçus, autorisés et exploités dans le respect du cadre réglementaire, de la sécurité des personnes, de l'environnement, des activités agricoles, des infrastructures existantes et des droits des riverains. Les investissements réalisés par un porteur de projet, quelle qu'en soit l'importance, ne peuvent à eux seuls justifier une évolution du PLU ni dispenser de l'examen préalable des incidences du projet et des autorisations nécessaires. (Cf contribution N°1)

Ma contribution repose exclusivement sur des faits que j'ai personnellement constatés depuis mai 2025, sur les démarches que j'ai moi-même effectuées auprès du maire et de la gendarmerie, sur les documents soumis à l'enquête et sur les avis émis par les personnes publiques compétentes. Les nuisances décrites ne constituent donc pas une crainte abstraite liée à une activité future : elles précèdent la présente enquête et ont déjà affecté concrètement l'usage de ma résidence principale, de ma terrasse, de mon jardin et de ma piscine, ainsi que mes conditions de repos.

Je réitère mon introduction, j'ai exercé par le passé des fonctions de gestion dans un établissement hôtelier ERP catégorie 5 accueillant des mariages et des séminaires. Cette expérience m'a rendue attentive aux obligations inhérentes à ce type d'activité : sécurité incendie, réglementation des établissements recevant du public, gestion des flux, acoustique, horaires, stationnement et protection du voisinage. Elle ne fonde aucune opposition de principe, mais explique la précision des interrogations et vérifications formulées dans le présent mémoire.

Je regrette qu'en dépit de mes signalements intervenus dès la saison 2025, aucune visite de mon habitation ni aucun constat sur place n'ait été organisé afin d'apprécier directement les nuisances et la configuration réelle des lieux. Il m'avait été indiqué que le propriétaire devait prendre contact avec moi pour échanger à ce sujet ; cette prise de contact n'a pas eu lieu.

Je demeure néanmoins pleinement disponible pour échanger avec le commissaire enquêteur, ainsi que toutes personnes techniquement compétentes.

Les éléments présentés ont été vérifiés, documentés et organisés avec soin afin de contribuer utilement et loyalement à l'enquête publique. Je demande qu'ils soient examinés dans leur ensemble, sans être isolés les uns des autres. Je demande également que soient prises en considération, avec la même attention, l'ensemble des observations, contributions, signalements et pièces produits par les autres personnes impactées, par les riverains et par les participants à l'enquête publique, ainsi que les avis des personnes publiques associées. Une réponse précise et motivée doit être apportée aux principales questions soulevées, notamment à la réserve expresse des services de l'État, au risque incendie très fort, aux nuisances déjà constatées, aux accès réellement utilisés, aux enjeux agricoles, hydrauliques et environnementaux, ainsi qu'à l'absence d'études techniques suffisantes.

En conséquence, je maintiens ma demande principale tendant au retrait de la possibilité de changement de destination des bâtiments du Château de l'Olivète et de leurs bâtiments associés. À défaut, cette possibilité ne devrait être maintenue qu'après une instruction complète et sous réserve de prescriptions précises, opposables et effectivement contrôlables.

Je souhaite simplement que les règles applicables soient respectées et appliquées de manière égale à tous, dans l'intérêt de la sécurité publique, de la tranquillité du voisinage, de l'environnement et de la préservation durable du village de Cornillon.

Je réserve expressément l'ensemble de mes droits, actions et voies de recours concernant exclusivement la disposition relative au Château de l'Olivète et toute autorisation ultérieure prise pour sa mise en œuvre.

Anouk VANNEUVILLE

Signature :



Déposé le	06/08/2026
Mode de dépôt	Recommandé AR + courriel

Références documentaires et juridiques

- Commune de Cornillon, Modification n°1 du PLU, I - Exposé des motifs valant complément du rapport de présentation, notamment p. 12-13 et p. 79-90.
- DDTM du Gard, service aménagement territorial Rhône Garrigue et Mer, avis du 22 mai 2026 sur la modification du PLU de Cornillon.
- Chambre d'agriculture du Gard, avis du 20 mai 2026.
- Contributions n°1, n°2 et n°3 versées à l'enquête publique.
- Avis d'enquête publique et arrêté municipal n°2026-081 du 17 juin 2026.

- Règlement graphique du PLU / extrait SIIG : parcelles AH 72 à 75 en zone Ub ; Château de l'Olivète en zone A.
- Communication publique du Château de l'Olivète, consultée en 2025 et vérifiée le 5 août 2026 : mariages, séminaires, espaces de réception jusqu'à 160 personnes, salle de danse et musique, 40 couchages, parking 60 places.
- Code de la santé publique : articles R.1336-5 à R.1336-7.
- Code de l'urbanisme : articles R. 111-2, L. 151-11, L. 151-19, L. 151-23, L. 153-31, R. 151-27, R. 151-28, R. 421-5 et R. 421-23 h).
- Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions, notamment son article 5 relatif au « centre de congrès et d'exposition ».
- Code de l'environnement : article L. 123-9 relatif à la prolongation de l'enquête publique.
- Règlement de sécurité des établissements recevant du public : dispositions applicables aux chapiteaux, tentes et structures de type CTS.
- Code général des collectivités territoriales : article L.2212-2 relatif à la tranquillité, la sécurité et la salubrité publiques.

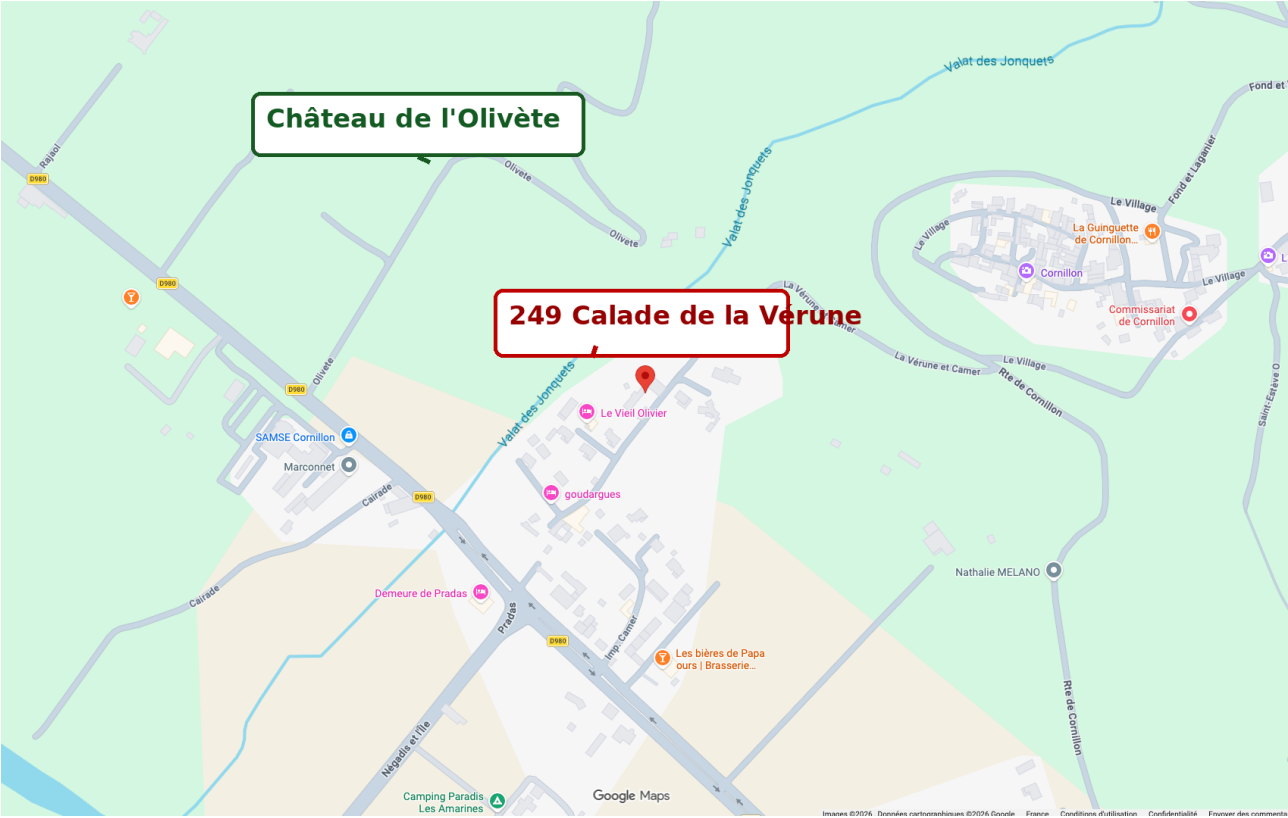
Bordereau des pièces et annexes

- Annexe 1 - Plan de situation du 249 Calade de la Vérune et du Château de l'Olivète.
- Annexe 2 - Extrait cadastral et zonage des parcelles AH 72, 73, 74 et 75 ; localisation du Vallat des Jonquets.
- Annexe 3 - Extrait du rapport de présentation montrant l'accès principal depuis la RD980.
- Annexe 4 - Vue aérienne de juin 2025, annotée puis non annotée, montrant le 249 Calade de la Vérune, l'accès officiel à l'olivète et les chemins régulièrement empruntés selon les constatations de la déposante.
- Annexe 5 - Photographie de terrain, annotée puis non annotée, du passage situé à l'intersection de la Calade de la Vérune et du chemin de Pique-louzie, au contact de la propriété.
- Annexe 6 - Avis de la DDTM du Gard du 22 mai 2026, reproduit intégralement.
- Annexe 7 - Extrait du rapport de présentation : règlement graphique « avant / après » du secteur de l'Olivète, montrant l'alignement paysager protégé et les bâtiments étoilés.

Éléments complémentaires disponibles à première demande

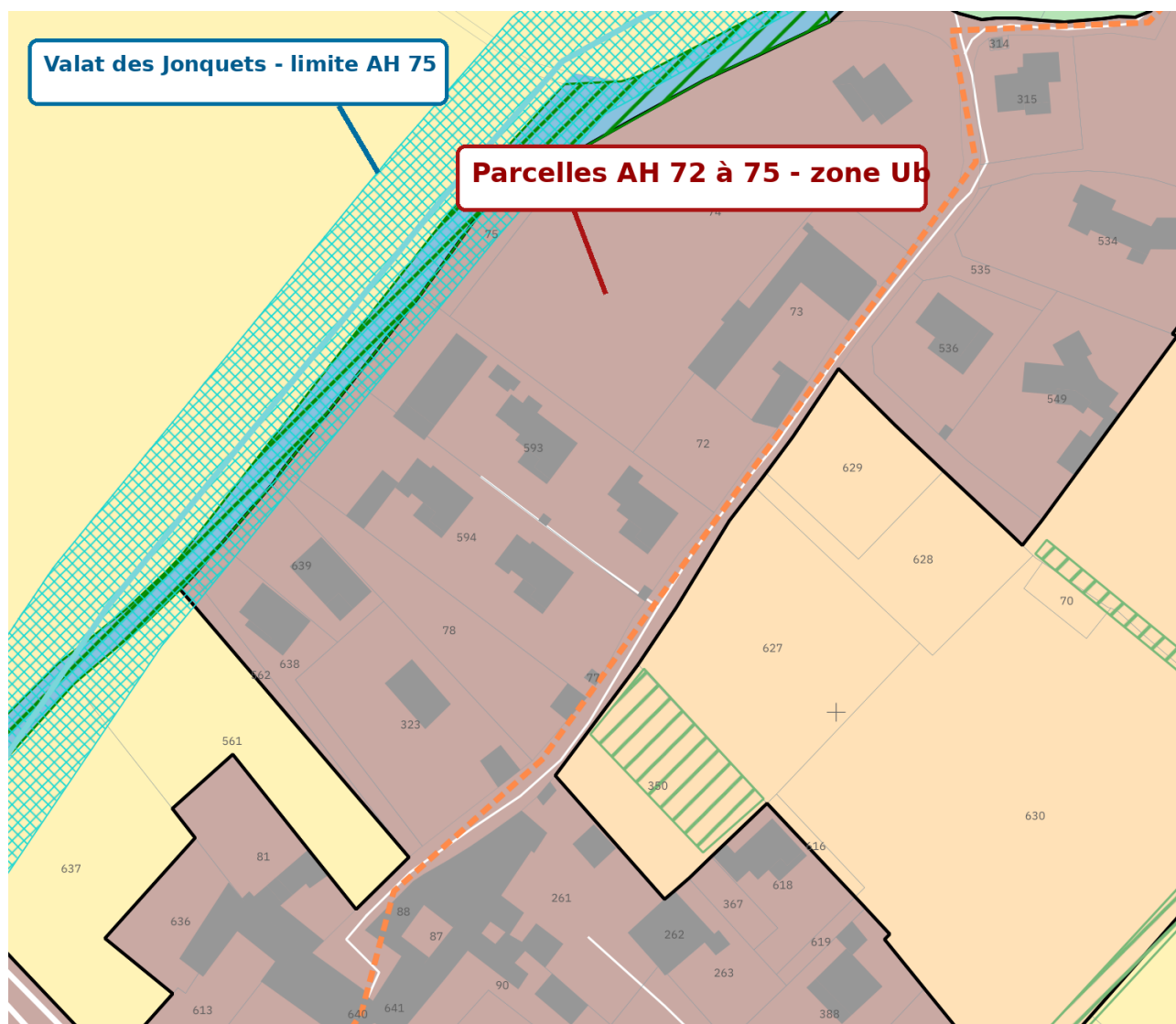
- photographie de l'artifice pyrotechnique retrouvé et preuve du signalement adressé au maire ;
- copies des signalements personnels
- captures datées de la communication commerciale du domaine ;
- documents et publications relatifs au caractère historique et archéologique du secteur de la Vérune ;
- photographies complémentaires permettant de comparer l'état des vignes, des arbres, des chapiteaux, des voies et des accotements entre 2025 et 2026.

ANNEXE 1 - PLAN DE SITUATION



Source : fond cartographique Google Maps fourni par la déposante ; annotations ajoutées pour la lisibilité.

ANNEXE 2 - CADASTRE ET ZONAGE DU 249 CALADE DE LA VÉRUNE



Parcelles AH 72 à 75 classées en zone Ub ; le Valat des Jonquets longe la parcelle AH 75. Source : extrait du règlement graphique/SIIG fourni.

ANNEXE 3 - ACCÈS PRINCIPAL PRÉSENTÉ PAR LE RAPPORT

Cornillon – Modification n°1 du PLU – Exposé des motifs et traductions réglementaires

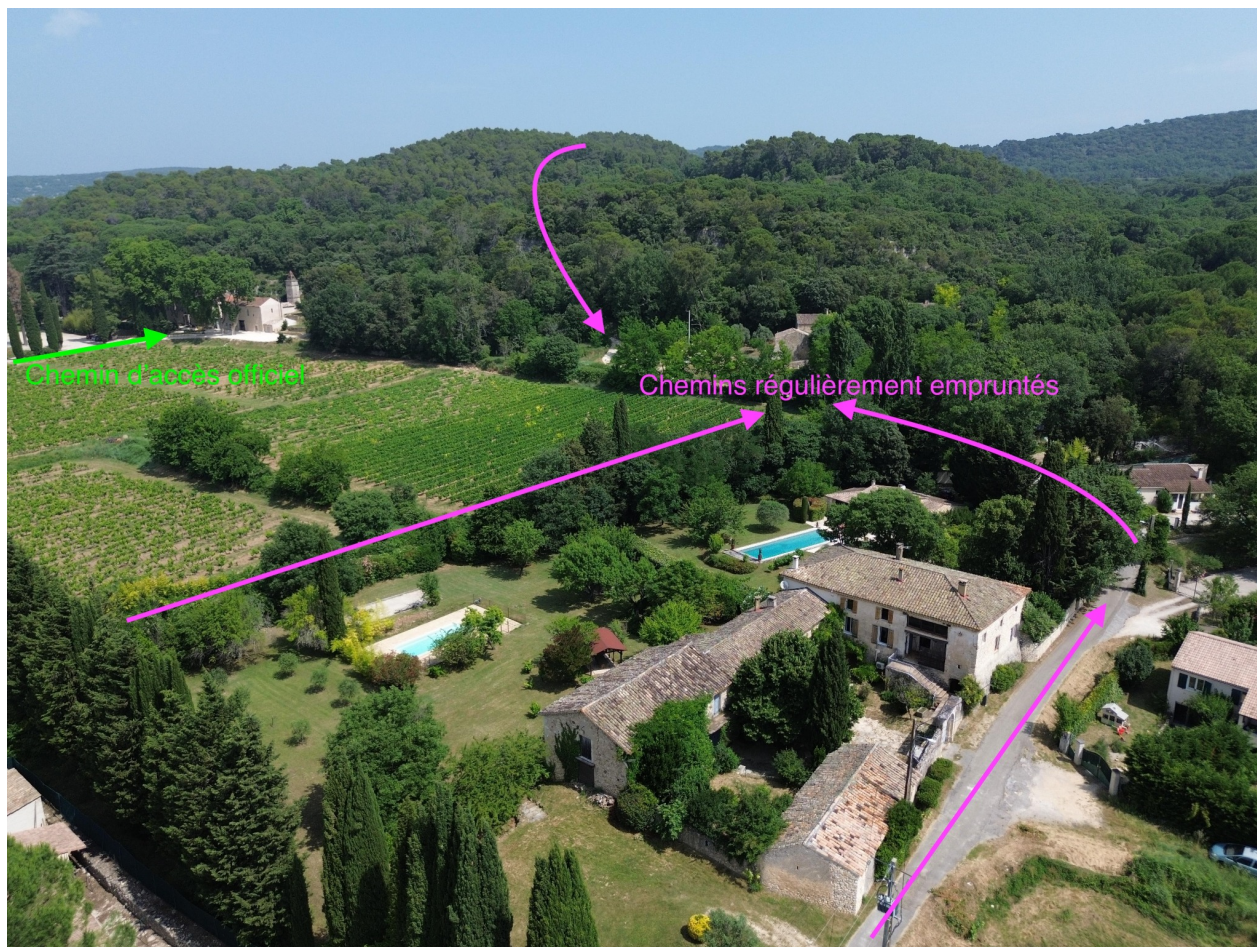


Depuis la R.D.980, le château et ses dépendances sont entièrement masqués par les cyprès d'alignement sur le chemin d'accès.

Extrait du rapport de présentation : accès au Château de l'Olivète depuis la RD980. Cette annexe illustre l'accès théorique pris en compte par le dossier, à comparer avec les autres voies effectivement utilisées selon les constats exposés.

ANNEXE 4 - VUE AÉRIENNE DES ACCÈS EFFECTIVEMENT OBSERVÉS

Vue aérienne de juin 2025, selon l'indication de la déposante. La propriété située au premier plan et au centre droit, contournée par les tracés roses, constitue le 249 Calade de la Vérune. Le tracé vert indique l'accès officiel au Château de l'Olivète ; les tracés roses matérialisent les chemins régulièrement empruntés selon les constatations exposées dans le mémoire.



Photographie et annotations fournies par la déposante.

ANNEXE 4 (SUITE) - VUE AÉRIENNE ORIGINALE NON ANNOTÉE

Version originale de la vue aérienne reproduite à la page précédente, jointe afin de permettre une appréciation directe de la configuration des lieux, de la propriété, des vignes et des voies environnantes.



Photographie fournie par la déposante.

ANNEXE 5 - PASSAGE AU CONTACT DU 249 CALADE DE LA VÉRUNE

Vue prise mai 2025 à l'intersection signalée de la Calade de la Vérune et du chemin de Pique-louzie. Le mur visible à gauche borde la propriété du 249 Calade de la Vérune. Le tracé rose indique l'un des passages empruntés autour de la propriété selon les constatations de la déposante.



Photographie et annotation fournies par la déposante.

ANNEXE 5 (SUITE) - PHOTOGRAPHIE ORIGINALE NON ANNOTÉE

Version originale de la photographie reproduite à la page précédente. Les panneaux visibles identifient la Calade de la Vérune et le chemin de Pique-louzie, au contact immédiat de la propriété.



Photographie fournie par la déposante.

ANNEXE 6 - AVIS DE LA DDTM DU GARD DU 22 MAI 2026

Avis des services de l'État sur la modification n° 1 du PLU. Les passages déterminants relatifs au risque de feu de forêt et à la réserve de retrait sont reproduits en texte dans le § 3 du mémoire.



**PRÉFET
DU GARD**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

**Le préfet
à**

Monsieur le maire de Cornillon

parc Saint Nabor
30630- CORNILLON

**Service aménagement territorial Rhône Garrigue
et Mer**

Affaire suivie par : Mathieu Bourgoïn
Tél. : 04 66 62 62 50
mathieu.bourgoïn@gard.gouv.fr

Nîmes, le 22 MAI 2026

Objet : modification du PLU de Cornillon
Réf :
P.J. :

Par courrier du 24 avril 2026, vous m'avez adressé pour avis le projet de la 1^{ère} modification du plan local d'urbanisme de votre commune.

Cette évolution poursuit trois objectifs :

- corriger une erreur entre les périmètres des zones 2AUp, 2AU2* et 2AU3* de la Baumelle,
- apporter des évolutions aux règlements en vue d'autoriser les bardages en façades des bâtiments
- permettre le changement de destination de bâtiments au château de Rabusas et au château de l'Olivète, dans l'objectif de développer l'offre en hébergement touristique intégré dans la commune.

Les deux premiers objectifs de la modification n'appellent pas de remarque de ma part. En revanche, le troisième objectif appelle de ma part des observations sur la prise en compte du risque feux de forêt détaillées ci-après.

Les bâtiments repérés sur le document graphique afin qu'y soit autorisés les changements de destination, sont concernés par l'aléa feu de forêt tel que déterminé dans le porter à connaissance transmis en octobre 2021 et dont un extrait est présenté en page 43 du rapport de présentation.

Le château de Rabusas et le château de l'Olivète (et leurs bâtiments associés) sont situés dans des secteurs isolés (comme rappelé dans le rapport de présentation) soumis respectivement à un risque modéré et très fort. La modification du PLU permettrait d'y autoriser de la restauration, de l'hostellerie, de l'hébergement touristique ainsi que des salles de congrès, soit des activités recevant du public.

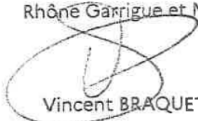
En application des articles L151-1 et L101-2 du code de l'urbanisme, le PLU doit prévenir les risques naturels connus dans l'objectif d'assurer la sécurité publique.

ANNEXE 6 (SUITE) - CONCLUSION DE L'AVIS DDTM

De telles nouvelles activités ne sont pas compatibles avec le niveau de risque de cette zone de danger tel qu'il vous a été notifié dans le porter à connaissance. Dans ces secteurs, toute nouvelle construction ou tout changement de destination entraînant la création de logements ou de la présence humaine prolongée supplémentaire doit être proscrite.

En conclusion, j'émet un avis favorable à votre modification sous réserve que soit retirée la possibilité de changer la destination des bâtiments du château de Rabusas et du château de l'Olivète (et leurs bâtiments associés).

Pour le directeur,
le chef du service aménagement territorial
Rhône Garrigue et Mer,



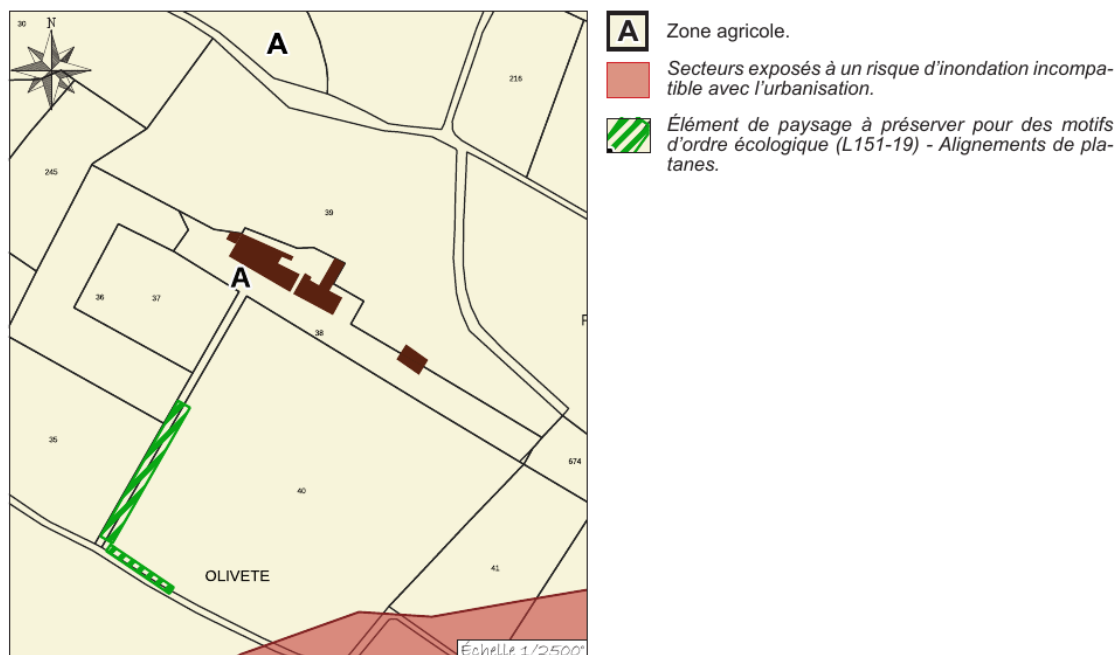
Vincent BRAQUET

ANNEXE 7 - RÈGLEMENT GRAPHIQUE « AVANT / APRÈS » - SECTEUR DE L'OLIVÈTE

Extrait du rapport de présentation montrant le maintien de l'alignement paysager identifié dans la légende sous la référence L. 151-19, ainsi que les trois bâtiments étoilés pour lesquels le changement de destination est projeté.

Règlement graphique «avant - après»

Règlement graphique actuel



Nouveau règlement graphique

